



*Pälkäne*  
PARASTA AIKAA



## Maapoliittinen ohjelma

Pälkäneen kunta

Pälkäneen kunnanhallitus 18.3.2015 § 70

Pälkäneen kunnanvaltuusto 23.4.2015 § 19

## 1. Johdanto

Maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on edistää kuntastrategian toteutumista ja tukea kokonaisvaltaista kuntasuunnittelua. Maapoliittisessa ohjelmassa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset, jotka vaikuttavat suoraan kuntatalouteen ja sitä kautta palveluiden tuottamiseen sekä asunto- ja elinkeinopolitiikkaan. Maapoliittisen ohjelman sisällössä otetaan huomioon vuonna 2012 hyväksytty kehityskuva vuodelle 2025.

Maapoliittinen ohjelma varmistaa maankäyttöpolitiikan johdonmukaisen ja pitkäjänteisen hoitamisen. Pitkäjänteisellä ja hyvin suunnitellulla maankäyttöpolitiikalla voidaan varmistaa riittävä tonttitarjonta sekä laadukas asuinympäristö asukkaille. Kunnallistekniikan sekä siihen liittyvien julkisten palvelujen suunnittelu ja toteutus on jatke hyvälle maapolitiikan hoidolle.

Yhdyskuntarakenteen ohjaaminen vaatii pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Kunnan aktiivisuus ja sitoutuneisuus ovat keskeisessä roolissa onnistuneen kuntarakenteen syntymiseen. Rakennemuutokset ovat hitaita ja mahdollisuudet nopeisiin rakennemuutoksiin vähäisiä.

Maapoliittinen ohjelma on luonteeltaan pitkän aikavälin suunnitelma. Ohjelma päivitetään säännöllisesti. Ohjelma on voimassa vuoden 2020 loppuun saakka.

## 2. Pälkäneen kunta

### Sijainti ja kunnan kehitys

Pälkäneen kunta sijaitsee Pirkanmaan maakunnassa ja Tampereen seutukunnassa. Kunnan naapurikuntia ovat Kangasala, Valkeakoski, Hattula, Hämeenlinna ja Padasjoki. Kunnan pinta-ala on 560km<sup>2</sup>.

Kunnan keskusta Onkkaala sijaitsee 10km:n päässä Kangasalan keskustasta, 20km:n päässä Valkeakosken keskustasta ja 35km:n päässä Tampereen keskustasta. Kunnan muut taajamat sijaitsevat kauempana: Aitoo 10km:n päässä Onkkaalasta ja Luopioinen 20km:n päässä Onkkaalasta.

Kunta syntyi vuoden 2007 alusta Pälkäneen ja Luopioisten kuntien yhdistyessä. Kunnan asukasluku kasvoi vuoteen 2009 saakka, jolloin asukkaita oli yhteensä hieman yli 7000 asukasta. Asukasluku on supistunut tästä ja oli vuoden 2014 lopussa noin 6720.

Kunta on väestökehitykseltään jakautunut taantuviin ja kasvaviin alueisiin. Kunnan länsiosien (vt 12:n varressa) kylät ja taajamat sekä Aitoon ja Luopioisten taajamat kasvavat edelleen, osa hitaammin osa nopeammin. Muut alueet kunnassa sen sijaan taantuvat.

Kunnan kehityksen haasteena on ollut tonttimaan vähäisyys halutuilla alueilla kunnan länsiosissa ja tästä johtuva hidas väestönkasvu. Kunnan muissa osissa tonttimaata ja

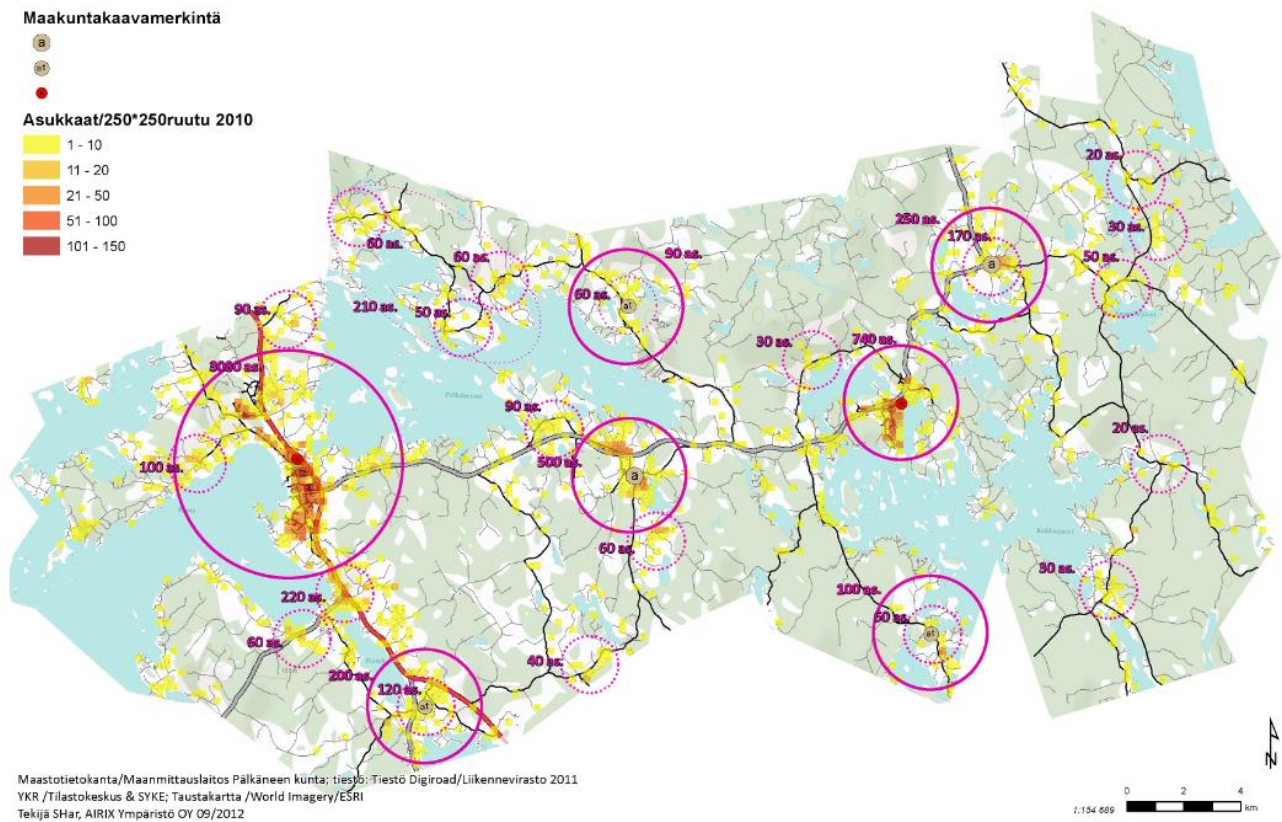
valmiita tontteja on olemassa, mutta näiden alueiden vetovoima ei riitä asukkaiden houkuttelemiseen alueelle.

Kunnan kehityksen kannalta on oleellista, että kunta pystyy hankkimaan jatkossa jatkuvasti maa-alueita houkuttelevilta alueilta valtatie 12:n läheisyydestä, jotta uusien alueiden kaavoittaminen erilaisiin tarkoituksiin on mahdollista.

## Aluerakenne

Kunta koostuu kolmesta taajamasta, kylistä, tiheään asutuista maaseutualueista ja harvaan asutuista maaseutualueista.

### Pälkäneen asutuskeskittymät

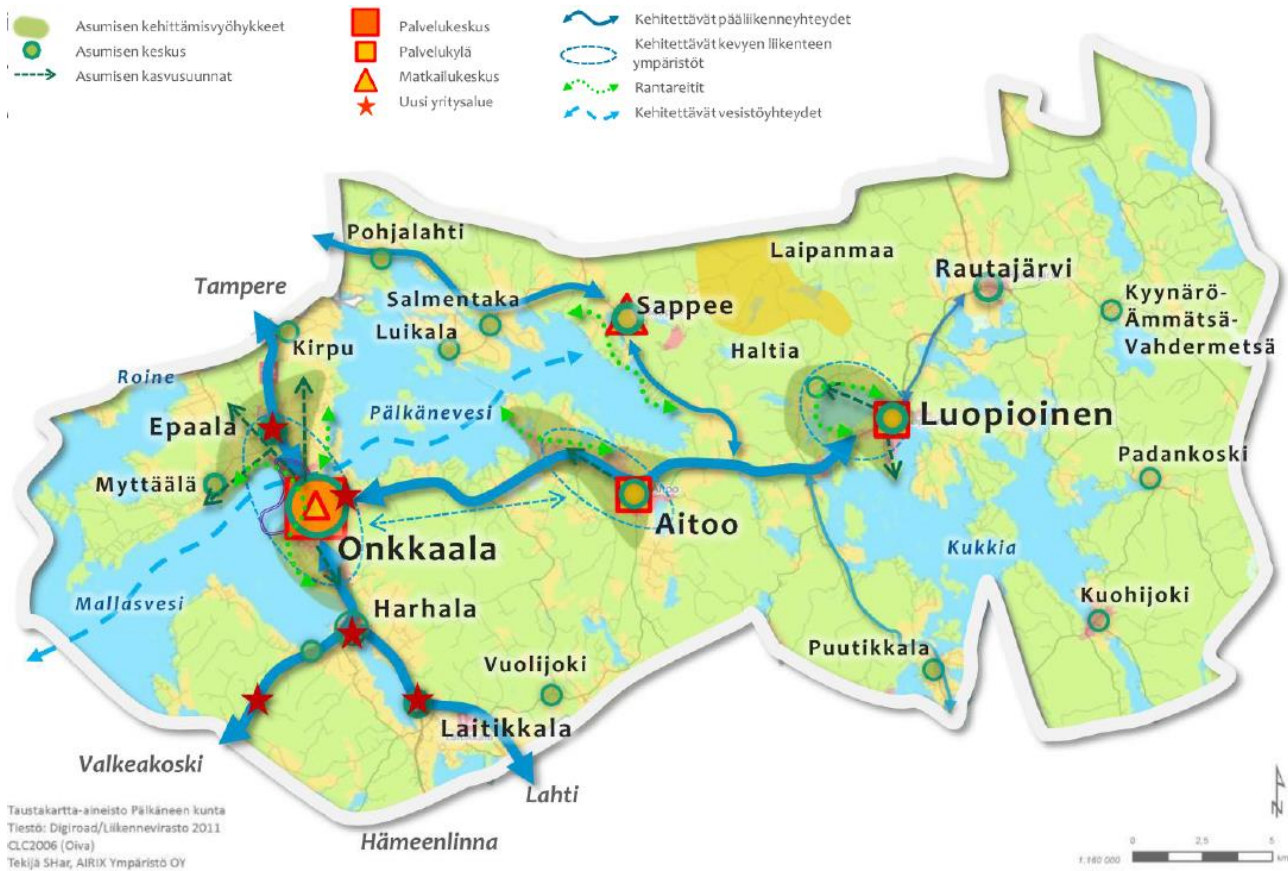


Noin puolet kunnan väestöstä asuu taajamissa, kolmannes tiheään asutulla maaseudulla sekä kylissä ja kuudennes puolestaan harvaan asutulla maaseudulle. Taajama-astutuksen jakaantuminen kolmeen taajamaan ja suuren väestönosan asuminen maaseutumaisilla alueilla tekee kunnan aluerakenteesta hyvin hajanaisen. Kunnan länsiosien kylien kasvaminen laajentaa taajamamaista asutusta ja luo kunnalle paineen rakentaa kasvaville alueille kunnallistekniikka.

## Kehityskuva

Pälkäneen kunnanvaltuusto on joulukuussa 2012 hyväksynyt kunnan kehityskuvan joka ulottuu vuoteen 2025 saakka. Kehityskuvassa määritellään kunnan kehittymissuunnat tulevaisuudessa. Kehityskuva sisältää rakennemallin, joka nimettiin Rantaraitiksi.

Rantaraitissa korostuvat kunnan järvien, olemassa olevien taajamien ja tieyhteyksien hyödyntäminen kehityksessä.



Rantaraitin mukainen malli on seuraava:

Valitussa mallissa painottuu (--) elinvoimainen keskustaajama, taajamarakenteen läheisyydessä uudet vetovoimaiset ranta-asumisen alueet sekä Vt 12 pääliikenneväylänä, jonka varteen sijoittuvat uudet työpaikka-alueet.

Pälkänettä profiloidaan ja markkinoidaan maaseutumaisena asumisen ympäristönä, jossa vetovoimatekijöinä ovat erityisesti vesistöjen, maiseman ja luonnon muodostama kokonaisuus. Pälkäne tarjoaa vaihtoehdon kaupunkiasumiselle.

Keskustaajaman rinnalla Aitoon ja Luopioisten taajamia kehitetään monipuolisia palveluja sisältävinä asuinympäristöinä, joissa pysyvää ranta-asumista edistetään. Aitooseen ja Luopioisiin kehitetään uutta, etupäässä muuta kuin teolliseen toimintaan perustuvaa yritys toimintaa ja työpaikkoja.

Asumiskeskusten läheisyydessä ja muuallakin puolletaan harkitusti vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituiksi asunnoiksi. Elinvoimaisissa kylissä ja niiden läheisyydessä kehitetään lisäksi uusia asumiskonsepteja kuten "kylämökkeilyä" ja yhteisöllistä asumista. Kylämökkeilyllä tarkoitetaan mökkejä, joilla voi olla yhteisomistuksessa esim. viljelypalstoja, yhteinen uimaranta ja rantasaua, tai entinen vakituinen asuinrakennus, joka otetaan vapaa-ajan asumisen käyttöön yhteisomistuksessa, vuokraten tai bed & breakfast-tyylisesti. Kylämökkeily voi tarkoittaa myös vapaa-ajan käytössä olevaa rivitaloasumista.

Kehityskuva ja maapoliittinen ohjelma ovat voimakkaasti toisistaan riippuvaisia pitkän ajan suunnitelmia. Kehityskuvan Rantaraitti-malli antaa maapoliitikalle suoraan painopisteet niistä alueista, joista kunta hankkii maa-alueita ja joita kunta kaavoittaa ja kehittää. Nämä alueet ovat valtatie 12:n ympäristö, seututie 322:n ympäristö Luopioisiin saakka, seututie 307:n ympäristö Valkeakosken kaupungin rajalle saakka sekä taajamien läheiset ranta-alueet. Erityisesti Rantaraitti-malli painottaa taajamien läheistä kehitystä, joten myös maapoliitiikan tärkeimmät painopistealueet ovat olemassa olevien taajamien lähialueet.

Tätä maapoliittista ohjelmaa sovellettaessa Rautajärvi lisätään kehityskuvassa mainittujen kolmen taajaman lisäksi kehitettäväksi taajamaksi. Sama koskee seututien 322 ympäristöä Rautajärvelle saakka.

### **3. Kunnan maapoliittiset tavoitteet**

Kunnan maapoliitiikan tavoitteena on, että kunnalla on jatkuvasti käytössään maa-alueita houkuttelevilta alueilta kaavoitukseen käytettäväksi. Kunnan maanhankinta ja kaavoitus toimivat siten, että kunta saa luovutettavaksi säännöllisesti uusia alueita erilaisiin tarkoituksiin.

Maapoliitiikan avulla tavoitellaan yhdyskuntarakentamisen ja palveluiden kannalta mahdollisimman edullista rakennetta. Yhdyskuntateknisesti edullisinta on, että kehittyvät alueet sijaitsevat nykyisen yhdyskuntarakenteen läheisyydessä, jolloin rakentamiskustannuksia syntyy mahdollisimman vähän. Toinen tärkeä tarkasteltava palvelu on kouluverkko. Kouluverkon kannalta on edullisinta sijoittaa kolmen taajaman yhteyteen rakennettavat asuinalueet siten, että alueiden koululaiset eivät tarvitse koulukuljetuksia. Tämä varmistetaan kaavoittamalla uusia alueita lähelle olemassa olevia kouluja ja rakentamalla riittävästi kevyen liikenteen väyliä koululaisten käyttöön. Muut palvelut voivat olla myös kauempana palvelun käyttäjistä, koska muihin palveluihin kunnalla ei pääsääntöisesti ole velvollisuutta järjestää säännöllistä kuljetusta välimatkan perusteella. Muidenkin palveluiden käyttäjien kannalta on kuitenkin hyvä, jos välimatka kotoa palveluihin ei ole pitkä. Lyhyt välimatka edistää kevyen liikenteen käyttämistä asiointiin ja tämä vähentää liikennemääriä teillä ja edistää palveluiden käyttäjien liikkumista. Uudet asuinalueet on tästä syystä hyvä rakentaa lähelle esimerkiksi olemassa olevia kirjastoja, terveysasemia ja päivähoidon palveluita.

Kunnan tavoitteena on:

1. Hankkia jatkuvasti raakamaata houkuttelevilta ja kaavoitukseen soveltuville alueilta
2. Huolehtia siitä, että yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin voidaan vastata lyhyellä ja pitkällä aikavälillä
3. Kaavoittaa maa-alueita siten, että uusia alueita tulee ostajien saataville säännöllisesti ja tasaisesti
4. Pitää hallussaan sellainen maa-aluevaranto, että halukkaat ihmiset ja yritykset, joilla on tarvetta rakentamiselle saavat kunnalta nopeasti tarpeitaan vastaavan tontin
5. Edistää kohtuuhintaisen maan tarjontaa ja näin pitää maan hinta kohtuullisena kunnan alueella

## 6. Edistää maapolitiikalla kunnan talouden tasapainoa

Hyvä maapolitiikka edistää rakentamista ja yritystoimintaa kunnassa sekä kunnan väestönkasvua ja houkuttelevuutta asuinpaikkana.

## 4. Maapoliittiset periaatelinjaukset

Maapolitiikalla huolehditaan siitä, että kunta kehittyy siten, että yhdyskunta- ja muut palvelut voidaan tuottaa rakennettaville alueille ja niiden asukkaille mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti.

Maapoliittinen ohjelma antaa kunnan operatiiviselle johdolle ohjeet niistä tavoitteista, joita kunta maapolitiikalla tavoittelee ja keinoista, joita kunta käyttää maapolitiikan toteuttamiseen. Maapolitiikka kertoo myös maanomistajille ja kuntalaisille, miltä alueilta kunta on maata hankkimassa ja mitä alueita kehittämässä. Ohjelma edistää täten avoimuutta ja tasapuolisuutta kuntalaisten keskuudessa kun kunnan toimintalinjat ovat kaikille osapuolille avoimesti saatavilla.

Kunta hankkii maata edellä kuvatuilta kehitysalueilta aktiivisesti, suunnitelmallisesti ja ennakoivasti. Maapolitiikassa pyritään aina ensisijaisesti vapaaehtoiisiin ratkaisuihin maanomistajien kanssa. Jos vapaaehtoiseen ratkaisuun ei maanomistajien kanssa päästä, on kunta valmis käyttämään kaikkia lainsäädännön mukaisia keinoja maanhankinnan turvaamiseksi keskeisillä alueilla.

Kunta voi käyttää olemassa olevia maa-alueitaan vaihto-omaisuutena maanhankintaa tehtäessä. Lähtökohtana kuitenkin on, kehityksen kannalta keskeisiltä alueilta kunta ei luovuta raakamaata maanvaihdossa. Kaavoitettuja alueita voidaan vaihtaa vain niin, että luovutettavat alueet tulevat kaavan mukaiseen käyttöön määräajassa. Rakentamisvelvoitetta sovelletaan myös maanvaihdossa luovutettaviin maa-alueisiin.

Kunta kaavoittaa pääasiassa vain omia maa-alueitaan. Maankäytösopimusten puitteissa kunta voi kuitenkin kaavoittaa myös muun osapuolen omistamia alueita. Kunta voi kaavoittaa muun osapuolen omistamaa maata myös perimällä kehittämiskorvauksen. Tällöin kaavoittavien alueiden omistajilta peritään korvaus kaavoituksesta ja yhdyskuntatekniikan ja kaavateiden rakentamisesta. Asemakaavan mukaiset tiealueet voidaan siirtää kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 94§) mukaisesti.

## 5. Keinot ja toimintatavat

Kunta käyttää kaikkia lain tarjoamia keinoja maanhankinnassa ja maapolitiikan toteuttamisessa.

Ensisijaisena keinona maapolitiikassa on vapaaehtoinen kauppa maanomistajien kanssa. Kauppa voidaan toteuttaa myös maanvaihtoa käyttäen edellisessä luvussa kuvattujen edellytysten täytyessä. Toissijaisena keinona maapolitiikassa ovat maankäytösopimukset. Maankäytösopimuksia voidaan tehdä, jos maanomistajan kanssa ei voida kaupasta sopia ja maankäytösopimuksen tekemisestä ei ole haittaa kunnan

kehittymiselle. Kunta neuvottelee 3-5 kertaa vapaaehtoisen kaupan ja maankäytösopimuksen tekemiseksi maanomistajan kanssa.

Kunta voi maanhankinnassa käyttää myös etuosto-oikeutta ja lunastusta. Etuosto-oikeuden ja lunastuksen käyttäminen on perusteltua alueilla, jotka ovat kehityskuvan mukaisesti kunnan kehittymisen painopistealueita. Lunastus voidaan tehdä asemakaavan tai luvan perusteella. Asemakaavan perusteella kunnalla on oikeus lunastaa yleinen alue itselleen maankäyttö- ja rakennuslain 13 luvun mukaisesti. Raakamaan luvanvarainen lunastus toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain 99-103§:en mukaisesti. Kunta voi hakea lupaa lunastaa maa-alue jos maanomistajien kanssa ei neuvottelemalla saada tehtyä kauppaa tai maankäytösopimusta.

Kunta kaavoittaa lähtökohtaisesti vain omistamaansa maata. Toissijaisesti kunta kaavoittaa maankäytösopimusten tai kehittämiskorvauksen kautta muun osapuolen omistamaa maata.

## **Liitekartat**

1. Pälkäneen asutuskeskittymät
2. Kehityskuva 2025:n Rantaraitti-malli

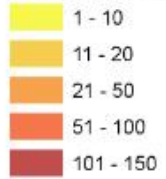


# Pälkäneen asutuskeskittymät

## Maakuntakaavamerkintä






## Asukkaat/250\*250ruutu 2010



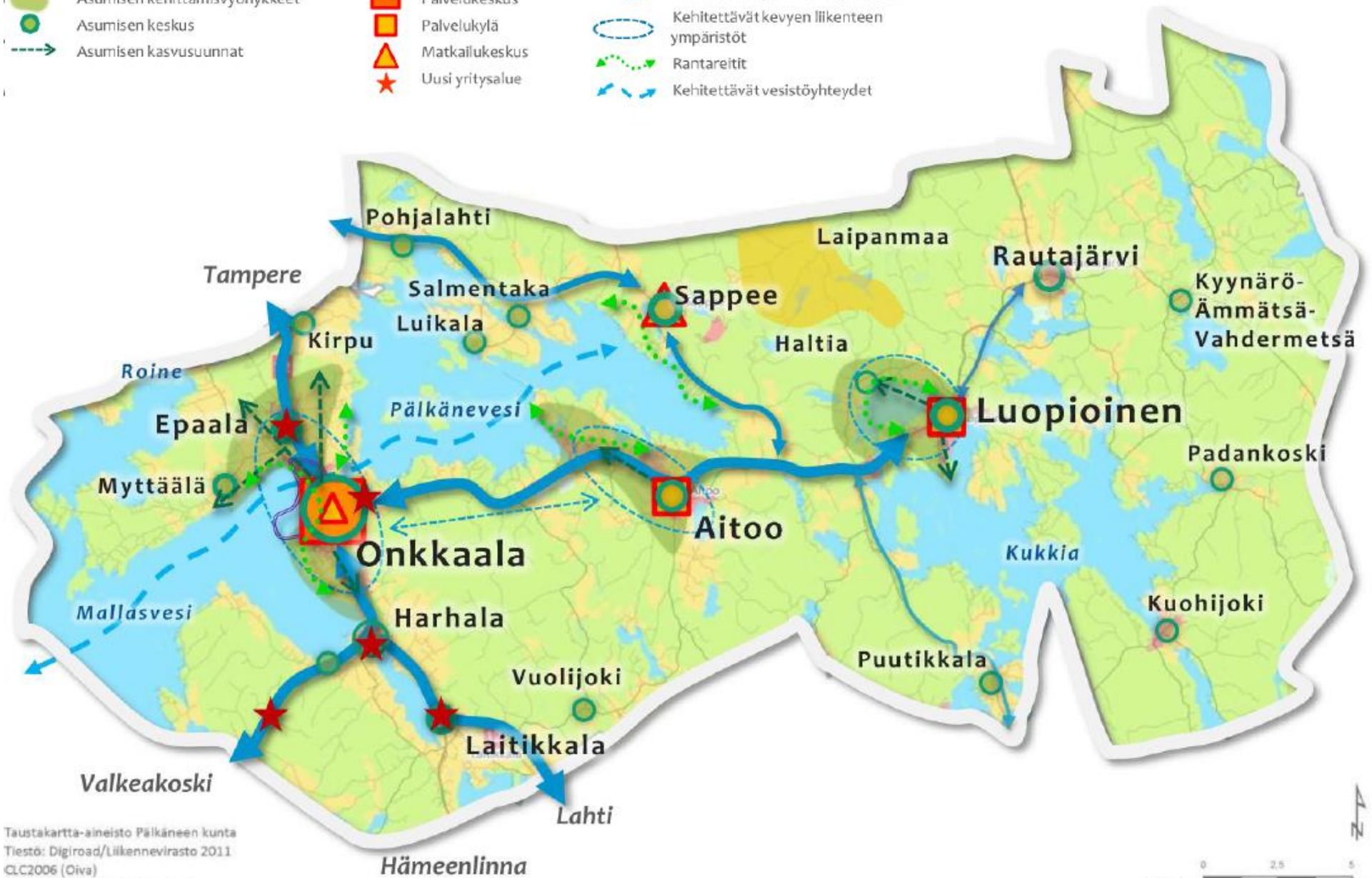
Maastotietokanta/Maanmittauslaitos Pälkäneen kunta; tieto: Tiestö Digiroad/Liikennevirasto 2011  
YKR /Tilastokeskus & SYKE; Taustakartta /World Imagery/ESRI  
Tekijä SHar, AIRIX Ympäristö OY 09/2012



-  Asumisen kehittämisvyöhykkeet
-  Asumisen keskus
-  Asumisen kasvu suunnat

-  Palvelukeskus
-  Palvelukylä
-  Matkailukeskus
-  Uusi yritysalue

-  Kehitettävät pääliikenneyhteydet
-  Kehitettävät kevyen liikenteen ympäristöt
-  Rantareitit
-  Kehitettävät vesistöyhteydet



Taustakartta-aineisto Pälkäneen kunta  
 Tiestö: Digiroad/Liikennevirasto 2011  
 CLC2006 (Oiva)  
 Tekijä SHar, AIRIX Ympäristö OY

